



Protokoll 7 - Treffen am 14.06.2021 (18.00 Uhr)

Anw.: Didi Sattmann, Erwin Gröger, Hannah Spitzer, Johann Gepp, Heinrich Simons, Marcel Oswald, Monika Ryglewska-Wood, Andrea Gepp, Adi Viktorik, Lisi Perschl

Ort: Carport Fam. Gepp (wg. Möglichkeit der barrierefreien Kommunikation – ohne FFP2)

Thema: Bauprojekte am Kirchenplatz und Lokalisation des geplanten neuen Nahversorger

Vorab zur Durchsicht und als Diskussionsgrundlage Unterlagen vorbereitet (siehe Anhang):

- Gegenüberstellung Nahversorger erbaut von GEBÖS oder Gemeinde
- Bekannte Projektvariationen Skizzen GEBÖS
- Übersicht_Gegenüberstellung bekannter Projektvarianten GEBÖS
- Argumentarium .

Ausgangslage:

- Nah&Frisch derzeit auf Gemeindegrund – Betreiber zahlt Miete an Gemeinde
- altes Gebäude ist baufällig – laut BM bereits Probleme bzgl. Sicherheits- und hygienetechnischen Kontrollen
- optimaler Platz für Nahversorger ist an der Durchzugsstraße - sowohl für Betreiber, Kunden wie auch für Gemeinde durch sich bietende Optionen zur Nutzung des Areals
- Auf gemeindeeigenen Grund neben Cafe Errichtung eines Gebäudes geplant (GEBÖS, Baurechtsvertrag – Nutzung für 50 Jahre, dann wieder in Gemeindebesitz)

Bürgermeister Viktorik berichtet:

- Baurechtsvertrag mit GEBÖS ist zur Abstimmung durch Gemeinderat vorbereitet. Darin enthalten sind die Errichtung von **20 Wohneinheiten aus der Förderschiene „Begleitetes Wohnen“**, **10 WE aus Förderschiene „Junges Wohnen**, die Reservierung von **300 m² + 3 Wohneinheiten zur Nutzung durch Gemeinde** und die Errichtung einer **Tiefgarage mit der Möglichkeit von bis zu 60 Stellplätzen**.
- Der Mietvertrag für die Flächen zur Nutzung durch die Gemeinde ist ebenfalls vorbereitet.
Zahlen dazu (Miete) wurden vom Bürgermeister nicht genannt und können somit vom Bürgerrat nicht in eine Kostengegenüberstellung (Errichtung Nahversorger dch. GEBÖS – Errichtung durch Gemeinde am alten Standort) einbezogen werden.

Die 2 denkbaren Szenarien laut Bürgermeister:

1. **Die Besitzer des alten Backsteingebäudes (altes Kaufhaus) sind bereit zu sanieren und das Erdgeschoß an Nahversorger zu vermieten.** Ein Gesamtkonzept für das Grundstück wird notwendig sein, um Sanierung gewinnbringend finanzieren zu können. Ebenso wichtig: ein langfristiger Mietvertrag für Nahversorger und eine verpflichtende Frist für einen Baubeginn.



Von Architekt Viernascher wurde ein Angebot über eine Machbarkeitsstudie gestellt (wurde von Besitzer des alten Backsteingebäudes noch nicht in Auftrag gegeben).

➔ Nah&Frisch (oder anderer Nahversorger) könnte an Durchzugsstraße weiter betrieben werden. Derzeitiges Gebäude mit Nahversorger könnte weggerissen werden, Spielplatz/Park erweitert werden.

2. **Besitzer des alten Backsteingebäudes entscheiden sich gegen eine Sanierung** und Einmietung des Nahversorgers → Nahversorger muss in die 300 m² des geplanten GEBÖS-Bauwerkes am Grund neben Cafe, da laut Bürgermeister eine Neuerrichtung des Nahversorgers am jetzigen Standort für die Gemeinde nicht leistbar ist. Eine Kostenaufstellung (ca. 700.00,- Euro - siehe Gegenüberstellung im Anhang) durch einen Architekten – eingeholt von einem Mitglied des Bürgerrates – sieht der Bürgermeister als nicht realistisch an und legt eine Kostenaufstellung über den doppelten Betrag vor (Errichtung schlüsselfertig inkl. Ausweichquartier: 1,5 Millionen Euro)
- ➔ Nahversorger muss in kleine Gasse - gemeinsam mit 30 Wohneinheiten, Arztpraxis, Cafe-Besucher, ...

Bereits jetzt wird Nah&Frisch von Gemeinde finanziell gestützt (billige Miete). Dies wird auch in Folge in den neuen Räumlichkeiten – egal welcher Vermieter – notwendig sein. Und zwar in deutlich höherem Ausmaß als derzeit.

Von BM Viktorik erwünschter zeitlicher Ablauf:

- Machbarkeitsstudie von Architekt Viernascher erstellt bis Herbst
- Entscheidung der Besitzer des alten Backsteingebäudes für/gegen Sanierung
- Wenn „ja“: die reservierten 300 m² vom GEBÖS-Bauwerk (Erdgeschoß) werden für Arztträumlichkeiten verwendet (und ev. noch andere Kleingewerbe)
- Wenn „nein“: Nah&Frisch muss auf Areal neben Cafe (die 300 m² Erdgeschoß) – trotz aller bestehenden Nachteile und Arztpraxis in die 3 Wohneinheiten im Obergeschoß
- GEBÖS-Pläne sollen nächsten Frühjahr – adaptiert an die obige Entscheidung – dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden (Förderwürdigkeit wird geprüft)
- Baubeginn innerhalb 24 Monate ab Förderzusage

Anschließende Diskussion

- Auch Bürgermeister Viktorik würde Nahversorger an Durchzugsstraße bevorzugen, sieht aber keine Möglichkeit, als Gemeinde ein Gebäude dafür zu errichten (zu teuer)
- Von einem Mitglied des BR vorgelegte Kostenaufstellungen (von in der Errichtung kleiner Supermärkte versierten Architekten) werden vom BM als völlig unrealistisch beurteilt. Er rechnet mit Kosten von 1,5 Mill. Euro (inkl. Ausweichquartier für Bauzeit)
-



- Die Umleitung von **Verkehr** in die kleine Gasse vor Cafe wird vom Bürgerrat als sehr nachteilig für den gesamten Kirchenplatz gesehen. **Nutzerkonflikte** rund um das neue GEBÖS-Bauwerk (Kunden des Nahversorgers, Begleitetes Wohnen, Junges Wohnen, Cafe-Besucher, Arztbesucher, Bewohnerbesucher) sind durch die massive Verdichtung der Bebauung und (Wohn-) Nutzung des Grundstückes (2.500 m²) vorprogrammiert.
- Das **Jausengeschäft** (schnelles Stehenbleiben bei Geschäft) macht 25% des Umsatzes aus – würde wegfallen, wenn Nahversorger in kleiner Gasse lokalisiert ist
- Die **Pläne der GEBÖS zeigen seit 2016 immer größere Dimensionen** (siehe Beilage: „bekannte Projektvarianten “). Der BR stellt fest, dass entgegen der Empfehlungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (ROP) des Landes NÖ und des örtlichen Entwicklungskonzeptes eine massive Verdichtung und Versiegelung geplant ist. Für Kreuzstetten ist eine Verdichtung auf 60 EW/ha empfohlen (IST- Situation: 19 EW/ha). Selbst wenn man für das Kerngebiet eine Verdoppelung der Empfehlungen laut ROP vorsieht (120EW/ha), übersteigen die aktuellen Pläne diese Empfehlungen massiv (240 EW!/ha).

Im Sinne der Lebensqualität der Bewohner und v.a. der Anrainer zum Projektgrund sollte die im ÖEK Kreuzstetten festgehaltene „**maßvolle Verdichtung im Umfeld der Ortszentren und im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmittel**“ eingehalten werden. Eine Erhöhung der Einwohnerdichte von 19 auf 240 EW/ha widerspricht dem eindeutig.

Die Argumentation des BM, dass die Errichtung des Bauwerkes sich in kleinerer Dimension nicht rentiert, ist zu hinterfragen. In vielen vergleichbaren Gemeinden – ja selbst kleineren Städten – werden/wurden ähnliche Projekte in deutlich geringerer Dimension umgesetzt. (z.B. Dobersberg – 1600 EW: auf 3000 m² Grund 5 WE Junges Wohnen und 6 WE Begleitetes Wohnen)

- Ebenso wird die **totale Versiegelung** des Grundstückes durch die Errichtung einer überdimensionierten Tiefgarage (im Nahgebiet eines Baches/Überflutungsgebietes) vom Bürgerrat kritisiert. Vom Land gewährte Förderungen zur Errichtung von Tiefgaragen sollen die Versiegelung von Grundstücken vermindern, nicht die irreversible Verdichtung/Verbauung erhöhen.
- **Förderschienen „Junges Wohnen“ und „Begleitetes Wohnen“** werden vom BR prinzipiell begrüßt. Die WE dürfen nicht größer als 45 – 65 m² sein. Für Begleitetes Wohnen müssen pro WE 2,5 m² Sozialraum (mind. aber 20m²) und ein Raum für medizinisches/pflegerisches Personal geschaffen werden. Bei Jungem Wohnen dürfen Mieter nicht älter als 35 Jahre alt sein.



Zusammenfassung

- Der Nahversorger sollte vorzugsweise an Durchzugsstraße sein – ist derzeit laut Bürgermeister abhängig von den Plänen der Besitzer des alten Backsteingebäudes (altes Kaufhaus)
- massive Verdichtung sollte im Sinne der Lebensqualität und der Einhaltung der Festlegungen im ÖEK überdacht werden
- für den Bürgermeister ist die Neuerrichtung eines Nahversorgers durch die Gemeinde am jetzigen Standort nicht leistbar

- ein Gesamtkonzept für den Kirchenplatz ist erst möglich, wenn die Lokalisation des Nahversorgers geklärt ist
- sowohl Junges Wohnen wie auch Begleitetes Wohnen wird positiv gesehen
- vorausschauende Planung von Arztträumlichkeiten im Zentrum werden befürwortet
- Aussage Bürgermeister: Einbeziehen des BR, sobald Gesamtkonzept für Kirchenplatz steht – also für die Gestaltung der zukünftigen Freiräume.

Wichtig wäre/offene Fragen

- Pläne für Bauvorhaben auf gemeindeeigenen Grund sollten der Bevölkerung transparent gemacht werden – und zwar VOR Beschlussfassung
- Transparente Gegenüberstellung von den entstehenden Kosten bei Errichtung eines Nahversorgers durch Genossenschaft oder durch die Gemeinde selbst. Dabei sollten auch die Zuschüsse zu zukünftigen Mietkosten für Nahversorger-Betreiber (auf Dauer des Baurechtsvertrages oder sonstiger Mietverträge mit Privaten) in die Berechnungen mit einbezogen werden, um ein realistisches Bild zu bekommen. Bsp. Röschitz (1060 EW) – 230 m² Nahversorger um 450.000,- (+ Förderung NAFES)
- Der Erhalt der Lebens-/Verweilqualität am Kirchenplatz und die Nachhaltigkeit der Planung und Errichtung des Projektes der GEBÖS sollten Priorität haben

Anhänge

- Übersicht und Gegenüberstellung bekannter Projektvarianten GEBÖS
- Bekannte Projektvariationen Skizzen GEBÖS
- Gegenüberstellung Nahversorger erbaut von GEBÖS oder Gemeinde
- Argumentarium .



Anhänge:

Übersicht und Gegenüberstellung bekannter Projektvarianten (GEBÖS)

Bekannte Varianten	Wohneinheiten/Parken	Nahversorger/ Parken	Verbaute Fläche (Grundstück hat 2500m ²)	Einwohnerdichte Empfehlung: 100 -120 EW/ha	GFZ
Var. 1 (26.5.2016)	18 WE/18 Parkplätze (oberird.)	380 m ² 8 Parkplätze	818 m ² (33%)	148 EW/ha	0,6
Var. 2 (6.3.2017)	20 WE/21 Parkplätze (Garage)	230 m ² 12 Parkplätze	990 m ² (40%)	160 EW/ha	0,75
Var. 3 (1.9.2019)	30 WE/30 Parkplätze (Garage)	430 m ² 3-5 Parkplätze	1100 m ² (44%) Versiegelung 70%?	240 EW/ha	ca. 0.91

Laut Auskunft eines erfahrenen Architekten: derzeit Tendenz zu kleineren Kaufhäusern (weniger Lagerflächen) – ca. 250 m², ca. 5 Parkplätze auf Eigengrund;

Einwohnerdichte Ausgangswert in Kreuzstetten:

rund 19 EW/ha; Empfohlene Einwohner-Zieldichte in Niederkreuzstetten: 60 EW/ha und im Kerngebiet etwas dichter. Hier Annahme doppelt so viele – 120 EW/ha bei 2 Bewohner pro Wohneinheit (Umrechnungszahl eigentlich 2,4 pro WE)

Ab Geschoßflächenzahl (GFZ)>1 ist eine eigene Widmung für Grundstücke notwendig (Bauen/Wohnen für nachhaltige Bebauung)

Tiefgarage: großteils in „HORA-Gefahrenzone (Überflutung) - hohe Gefährdung“ – teure Errichtungskosten, Veränderung der ober- und unterirdischen Wasserströme; Beeinträchtigung der Anrainer-Grundstücke? Wenn Spundungen für Bau notwendig werden – Gefährdung der Anrainergebäude.



Bekannte Projektvariationen Skizzen GEBÖS



Var. 1

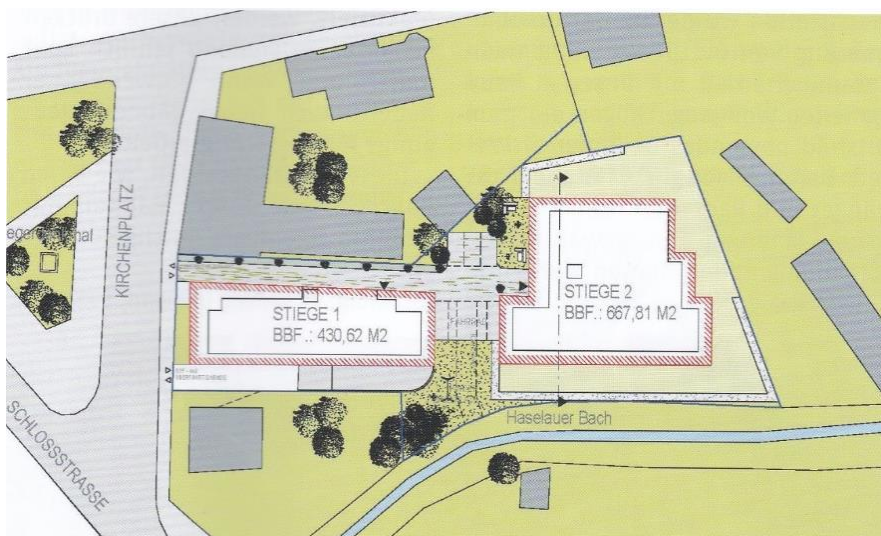


Var. 2

14

Var. 3 (Jahresbericht BM):

HORA-Gefahrenzonenplan für südlichen Kirchenplatz („hohe Gefährdung“):





Gegenüberstellung	Nahversorger + GEBÖS	Nahversorger ohne Genossenschaft
<p>Größe:</p> <p>Preis/m²-Miete</p> <p>Förderungen</p> <p>Vorteile</p>	<p>max. 300 m² (inkl. Lager)</p> <p><i>lt. BM: Gesamtkosten von 1,5 Mill. (inkl. Ausweichquartier); Miete - ?</i></p> <p>Miete wird höher sein, als derzeit – Gemeinde muss zuschießen - wieviel? Aufrechnen auf Dauer des Baurechtsvertrages (50 Jahre!) = ?</p> <p>keine Baukosten</p> <p>wenig Planungsaufwand</p> <p>keine Zwischenlösung notwendig für Nah&Frisch</p>	<p>300 m² (lt. Architekt 250 m² ausreichend - Nebenräume minimieren ist Tendenz)</p> <p>ca. 2.400,-/m² (lt. Architekt*) Kreditrückzahlungen: Bei 700.000,- Euro Kredit und 25 Jahren Laufzeit: ca. 2.500,-/Monat</p> <p>Nafes bis 2023 verlängert; bis 100.000,- Euro Investitionen <u>der Gemeinde!</u> werden gefördert), Leader?, Land-Partner (Dienstleistungsbündelung – Post)</p> <p>kein Umzug notwendig, wenn hinter altem Gebäude gebaut wird</p> <p>Gemeinde ist Vermieter und entscheidet daher WER, WIE LANGE, WIEVIEL Miete</p> <p>Gestaltung kann Bedürfnissen angepasst werden: Möglichkeit eines Veranstaltungsareals - Anschluss an Spielplatz, Verbindung mit „altem Kaufhaus“ – sollte dieses renoviert und genutzt werden (Fremdenzimmer, Seminarhotel, Vermietung an Kleingewerbe, Bauernladen mit mehr Platz,) – Nutzerfreundlichkeit höher!</p>



<p>Nachteil</p>	<p>Kosten: Innenausstattung, anteilige Kosten für Baurechtsvertrag</p> <p>Vermieter ist Genossenschaft – Abhängigkeit (Miete, ...)</p> <p>höhere Miete für Betreiber als jetzt (Tiefgarage wird Kosten in die Höhe treiben) - Gemeinde muss zuschießen?</p> <p>Verkehr wird in kleine Gasse geleitet</p> <p>Verdichtung des ruhenden Verkehrs von Wohnanlage, Cafe, Geschäft, Praxen, Gemeinde Nutzerkonflikt</p> <p>extreme Versiegelung des Areals (Wohnqualität? Grünraum? Hitzeinsel?)</p> <p>Zulieferung per LKW: Lärm und Platz?</p> <p>Jausengeschäft fällt weg!!!</p>	<p>Geschäft an Durchzugsstraße (Verkehrssituation!, Jausengeschäft!)</p> <p>Geschäftslärm passt besser zu Spielplatz (Zulieferung, Alltagsgeschäft)</p> <p>Zulieferung per LKW: räumlich mehr Spielraum</p> <p>Geschäft könnte kleiner sein, wenn Bauernladen in altes Kaufhaus käme (Besitzer altes Backsteingebäude mit einbeziehen?)</p> <p>Baukosten/Kreditraten (siehe unten*) gute Planung nötig</p> <p>Zwischenlösung notwendig für Nah&Frisch bzw. eingeschränkter Betrieb in Bauphase</p>
------------------------	---	--

*Grobe Aufschlüsselung Kosten für 250m² Geschäft

Bau (schlüsselfertig + kl. Außenanlage mit 5 Parkplätzen): pro m ² x ca. 2.400,- Euro	600.000,-
Nebenkosten (15% von Baukosten – Architekt,)	90.000,-
Monatliche Kreditrückzahlung bei 25 Jahren Laufzeit (rd. 700.000,-)	ca. 2.300,-
Kosten Einrichtung (trägt meist Betreiber)	(150.000,-)



Argumentarium

Nah&Frisch am Grund neben Cafe:

- Verkehr wird in kleine Gasse geleitet
- Das sog. Jausengeschäft fällt weg → lt. Fa. Kastner sehr wichtige Einnahmequelle (macht 25% des Umsatzes aus)
- Parkplätze müssen übersichtlich angelegt sein – nicht erst beim Einfahren ersichtlich, ob Parkplatz frei ist
- Interessenskonflikt Wohnen (und ev. Tagesbetreuung Senioren oder Senioren-WE!) und Geschäftsverkehr (Parker, Zulieferer, Parkplatzsuchende, ...)
- Miete für Betreiber von N&F wird deutlich höher werden (wegen enormen finanziellen Aufwand für Errichtung der Wohnanlage samt Tiefgarage) – wer wird sich das bei schlechterer Geschäftslage leisten können?
- Warenanlieferung ist Lärmquelle – Nutzerkonflikt!
- Mietzins wird deutlich höher werden für Betreiber von neuem N&F/Nahversorger
- Kirchenplatz 7 + 100 m Umgebung weist in HORA hohe Gefährdung auf

Wenn Nah&Frisch am alten Standort bliebe:

- Park- und Zufahrtssituation optimal für Nutzer und Betreiber
- Möglichkeit, ein Veranstaltungsareal im Freien mit geschütztem Bereich (Terrasse) anzuschließen (inkl. WC-Anlage und Buffet)
- Anbindung an zukünftige Projekte im „alten Kaufhaus“ = Backsteingebäude (Gästehaus, Frühstückspension, Seminarhaus, Raum für Bauernladen oder Kleingewerbe, ...)
- Trennung der großen Parkareale in Kreuzstetten in
 - Veranstaltungs- und Kinder/Jugendbereich zw. N&F und FF-Haus (neue Brücken) und
 - Repräsentations- und Erholungsareal am Kirchenplatz
- Straßenbereich vor Cafe könnte für Verkehr gesperrt werden; Zufahrt zu Wohneinheiten und Parkplätze für Cafe nur mehr von Bahnstraße her → Aufenthaltsqualität erhöht

Offene Fragen:

- Wie stehen Besitzer des alten Backsteingebäudes derzeit zum Projekt?
- Was hat Architekt Thomas Vielnascher als Entwurf vorgelegt?
- Was hat sich an ursprünglicher Aussage, dass für Genossenschaft 9 WE zusätzlich zu N&F-Räumlichkeiten für Rentabilität notwendig sind, geändert? Warum jetzt plötzlich bis zu 30 WE?

Allgemein:

- Grundstücke gehören Gemeinde – Bürger haben Recht, mitzureden und –entscheiden.
- Pläne sollten vorab zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt werden!